Bijlage ‘Overzicht wijzigingen tweede omgevingsplanwijziging’

Veranderingen bouwen

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
Kruimelgeval	**Bouwwerk, geen gebouw zijnde**	**Afscheiding**	Een ballenvanger of daarmee vergelijkbare afscheiding is bij de sportvelden maximaal 10 meter hoog en 15 meter lang. Op andere plekken is een ballenvanger of daarmee vergelijkbare afscheiding maximaal 5 meter hoog.	In de kruimelregeling stonden regels over het realiseren van bouwwerken die gerelateerd zijn aan sportbeoefening. In het omgevingsplan is dit vertaald naar ballenvangers of daarmee vergelijkbare afscheidingen.
Kruimelgeval	**Bouwwerk, geen gebouw zijnde**	**Nutsvoorziening**	Een vergunningplichtige antenne-installatie is maximaal 10 meter hoog. Het gaat hier om een antenne-installatie voor het algemene nut.	In de kruimelregeling stonden regels over het bouwen van een antenne-installatie. De antenne-installatie wordt bij voorkeur geplaatst op een gebouw. Ook heeft het de voorkeur dat een antenne-installatie aan een bestaande zendmast of een andere constructie wordt bevestigd. In die gevallen is de antenne-installatie minder zichtbaar. Het gaat hier om een antenne-installatie voor algemeen nut. Antenne-installaties voor particulier gebruik vallen niet onder de werking van dit artikel.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
Kruimelgeval	**Bouwwerk, geen gebouw zijnde**	**Nutsvoorziening**	Een andere vergunningplichtige nutsvoorziening is maximaal 5 meter hoog en 25 m2 in oppervlak.	Onder de Omgevingswet mag een nutsvoorziening vergunningvrij worden gebouwd dan wel geplaatst wanneer de voorziening maximaal 3 meter hoog is en het oppervlak maximaal 15 m2 is. In sommige bestemmingsplannen was er wat meer ruimte. Vanuit de kruimelgevallenregeling was er nog meer nodig. Om nutsvoorzieningen gericht op de transformatie van midden- naar laagspanning te faciliteren wordt voortaan over maximaal 5 meter hoog en 25 m5 oppervlak toegestaan. Het is daarbij mogelijk voorschriften aan de vergunning te verbinden onder andere ter bescherming van het woon- en leefklimaat en het waarborgen van een goede ruimtelijke kwaliteit.
Kruimelgeval	**Bouwwerk, geen gebouw zijnde**	**Oppervlak in buitengebied**	Voor het bouwen of uitbreiden van een vergunningplichtig bijbehorend bouwwerk in het buitengebied is bepaald dat dit bijbehorende bouwwerk maximaal 150m2 mag zijn. Dit geldt, zolang dit niet groter is dan 50% van het bebouwingsgebied.	In de kruimelregeling stonden regels over het realiseren van een bijbehorend bouwwerk dat groter is dan was toegestaan in de voormalige bestemmingsplannen. Die zijn voortaan met een vergunning toegestaan in het buitengebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de openheid van het landschap de hoe de bebouwing in de omgeving past.
Kruimelgeval	**Bouwwerk, geen gebouw zijnde**	**Dakterras**	Een dakterras is direct toegankelijk vanuit het hoofdgebouw, bevindt zich maximaal op de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw of een aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk. Dit dakterras is voorzien van een balustrade, scherm of andere permanente valbeveiliging en is ten behoeve van de woning. Ook mag het dakterras geen onevenredige afbreuk doen aan de bezonning of privacy van omliggende percelen.	In de kruimelregeling stonden ook regels over het realiseren van dakterrassen bij of op een bestaand gebouw. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een plat dak wordt ingericht als buitenruimte die toegankelijk is voor gebruik. Het omgevingsplan regelt dat onder voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
Kruimelgeval	**Bouwwerk, geen gebouw zijnde**	**Entreeportaal**	Een vergunningplichtige entreeportaal is maximaal 3 meter diep, 7 meter hoog en bedraagt maximaal 30% van de voorgevel van de woning. Daarnaast is de afstand van het entreeportaal tot de openbare ruimte minimaal 3 meter en is het er maximaal 1 per vrijstaande woning.	Vanuit de kruimelregeling zijn regels overgenomen over het bouwen van entreeportalen. Deze regels gaan over grotere, niet-ondergeschikte bouwwerken aan die aan de voorzijde van een woning zijn gesitueerd, zoals een risaliet.
Kruimelgeval	**Hoofdgebouw**	**Isolatie aan buitenzijde**	Isolatie aan de buitenzijde van een gebouw is met een vergunning toegestaan tot een overschrijding van maximaal 0,5 meter van het bouwvlak of toegelaten hoogte.	Vanuit de kruimelregeling zijn ook regels overgenomen voor het isoleren van gebouwen waar sprake is van bouwkundige wijzigingen aan het gebouw. Dit is het geval wanneer het een uitbreiding van het gebouw door het plaatsen van een extra gevel of het verhogen van het gebouw door het aanbrengen van dakisolatie betreft.
Kruimelgeval	**Hoofdgebouw**	**Extra bouwlaag of dakopbouw**	Een extra bouwlaag en een dakopbouw op een woning is met een vergunning toegestaan. Voor het toevoegen van een extra bouwlaag en een dakopbouw gelden voorwaarden zoals een maximale bouwhoogte. Daarnaast moet worden aangetoond dat de uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de bezonning van omliggende percelen en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.	Vanuit de kruimelregeling zijn regels opgenomen over het toevoegen van een extra bouwlaag of een dakopbouw op bestaande woningen. Beide vormen van uitbreiding leiden tot een verhoging van het gebouw, maar verschillen in aard en omvang. Een extra bouwlaag betreft een volledige verdieping die wordt toegevoegd bovenop het hoofdgebouw. Deze bouwlaag is geschikt voor gebruik als woonruimte en wordt uitgevoerd met een plat dak. Het hoofdgebouw moet ook een plat dak hebben. Een dakopbouw is een kleinere toevoeging op een bestaande verdieping, vaak toegepast op een aan de achterzijde van een woning op een hellend dak.
	Algemeen	**Geluidhinder**	De voorwaardelijke verplichting om aan de Wet geluidhinder en het beleid Hogere Grenswaarden te voldoen vervallen uit de specifieke gebruiksregels op Bedrijvenpark Ambachtsezoom.	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de bruidsschat. De regels uit de bruidsschat.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Algemeen	**Meetbepalingen**	De meetbepalingen voor vergunningvrij bouwen uit het Bor en de Bruidsschat zijn geüniformeerd met de meetbepalingen in de bestemmingsplannen.	De meetbepalingen in de bestemmingsplannen worden aangehouden.
	Algemeen	**Ondergeschikte bouwdelen**	Ondergeschikte bouwdelen blijven buiten beschouwing tot de volgende afmetingen: 1. Maximaal 2,5 meter voor tot het gebouw behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken. 2. Maximaal 1,5 meter voor andere tot het gebouw behorende ondergeschikte bouwdelen.	Dit is nu voor de hele gemeente gelijk. Voor sommige onderdelen van een gebouw mogen de bouwgrenzen overschreden worden. Hiervoor waren in vrijwel de hele gemeente regels aanwezig, maar ze varieerden.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Algemeen	**Afwijkings-bevoegdheden**	Als uitgangspunt worden afwijkingsbevoegdheden, zoals de mogelijkheid tot afwijkingen van maten met ten hoogste 10%, niet meegenomen in het omgevingsplan.	Het omgevingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Daarnaast worden veel afwijkingsbevoegdheden uit de bestemmingsplannen nooit (meer) gebruikt. Denk hierbij aan het bouwen van een silo tot maximaal 25 meter hoog in het landelijk gebied. Wanneer dit wel het geval is en vergunningen vrijwel altijd verleend worden, dan zijn de afwijkingsbevoegdheden opgenomen als vergunningplicht in het omgevingsplan. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het bouwen van een steiger of vlonder. Wanneer er zwaarwegende redenen zijn om de afwijkingsbevoegdheid, ondanks dat hij vaak werd toegepast, niet in het omgevingsplan op te nemen, dan is hij weggelaten. Dit is het geval bij de mogelijkheid tot afwijkingen van maten met ten hoogste 10%. De 10%-regels is ooit geïntroduceerd om flexibiliteit te creëren. De gemeente kon hiervoor binnenplans afwijken van het bestemmingsplan. Deze flexibiliteit kwam soms van pas voor een technisch betere realisering van bouwwerken of wanneer de toestand van het terrein hierom vraagt (bijvoorbeeld bij een dijkwoning). In de praktijk werd deze flexibiliteit niet zoals bedoeld aangewend.
	Algemeen	**Definitie agrarisch bedrijf**	Definitie van volwaardig agrarisch bedrijf in overeenstemming gebracht met die van de provincie Zuid-Holland.	Dit was nodig om te kunnen voldoen aan de instructieregels van de provincie Zuid-Holland.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Algemeen	**Ambachtsezoom**	Bij Bedrijvenpark Ambachtsezoom zijn de perceelsgrenzen en bouwhoogtes geüpdatet naar de maten zoals weergegeven in het meest recente overzicht van het kadaster (oktober 2025).	In voormalig bestemmingsplan 'Ambachtsezoom' was nog geen rekening gehouden met hoe de uit te geven kavels eruit zouden komen te zien. Voor zover dat nu wel het geval is, is dit meegenomen in de omgevingsplanwijziging. Zo is bijvoorbeeld nauwkeuriger ingetekend welke percelen grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied of de Middentocht.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Bouwhoogte**	Er is een restcategorie gemaakt voor bouwwerken geen gebouw zijnde die niet expliciet in het omgevingsplan worden genoemd. De bouwhoogtes hiervoor zijn per voormalige bestemming geüniformeerd. Belangrijk om in gedachten te houden is dat het hier een restcategorie betreft die vaak gebruik wordt wanneer een vergunning wordt aangevraagd voor bouwwerken geen gebouw zijnde waar in het omgevingsplan (nog) geen rekening mee is gehouden. Wanneer er veranderingen zijn in de hoogte voor een voormalige bestemming, wordt dit hiernaast benoemd.	1. In de bestemming Tuin buiten het centrum is de maximum bouwhoogte 6 meter toegestaan. Dit betreft een gedeeltelijke verruiming van de hoogte. 2. De bouwhoogte binnen de voormalige bestemming Water is 6 meter. De hoogte die het vaakst voorkwam in de bestemmingsplannen is overgenomen. Soms is het ook een verruiming of inperking. Bij dit soort bouwwerken moet gedacht worden aan beschoeiingen, damwanden of markeringspalen. 6 meter is hiervoor ruim voldoende. 3. De bouwhoogte binnen de voormalige bestemmingen Maatschappelijk, Gemengd, Kantoor, Centrum, Horeca, Detailhandel en Dienstverlening is 5 meter, met uitzondering van de locaties van een verkooppunt voor motorbrandstof, waar een hogere reclamezuil is toegestaan. Soms is dit een verruiming en soms een inperking. Hogere bouwwerken zoals vlaggenmasten en overkappingen worden echter al specifiek in het omgevingsplan geregeld. Daarom is dit voldoende hoogte voor de overige bouwwerken geen gebouw zijnde. 4. De bouwhoogte binnen de voormalige bestemming Agrarisch is 10 meter binnen het bouwvlak en 1.5 meter buiten het bouwvlak. De

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
				keuze gemaakt om voor de locatie van Florensis aan te sluiten bij deze regeling voor Agrarisch en niet bij Bedrijf. Voor de toegestane bouwhoogte maakt dit geen verschil. 5. De toegestane bouwhoogte binnen de voormalige bestemmingen Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied, Groen, Bos en Natuur is 3 meter. Dit betreft een gedeeltelijke verandering in hoogte. In enkele gevallen kwam 10 meter voor. Dit is geüniformeerd, mede doordat deze hoogte niet meer nodig is daar o.a. verkeerslichten en lichtmasten langs de weg voldoende geregeld worden middels regels van het Rijk (Besluit bouwwerken leefomgeving). Aan de hoofdwegen binnen de gemeente is de 10 meter wel toegekend. Om dit te bepalen zijn de 50-wegen of daarboven aangehouden, zoals vastgesteld in het Mobiliteitsplan 2021 - 2030.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Situering**	De eis dat bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het bouwvlak moeten worden geplaatst vervalt.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Dit kwam slechts voor in 1 klein bestemmingsplan en heeft geen planologische meerwaarde.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Oppervlak**	De maximale oppervlakte voor andere bouwwerken in de bestemming tuin vervalt. Dit kwam bijvoorbeeld voor in bestemmingsplan ‘Centrum’. Maar in weinig andere bestemmingsplannen.	Dit is nu voor de hele gemeente gelijk. In de praktijk zal dit niet veel meer bouwmogelijkheden met grote stedenbouwkundige impact bieden, daar vaak ook een maximum hoogte van 1 meter geldt. Wanneer een maximum bouwhoogte hoger is dan 1 meter, maar er een maximum oppervlakte van 2 m2 gold, is per bouwwerk beoordeeld of dit ruimtelijk aanvaardbaar is om deze toe te staan. Bijvoorbeeld de mogelijkheid om hier overkappingen te bouwen is dan niet toegekend.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Oppervlak**	De oppervlakte van 15 m2 (gezamenlijk) voor bouwwerken geen gebouw zijnde vervalt uit voormalig bestemmingsplan Zuidwende 4.	Het voormalige bestemmingsplan noemt geen stedenbouwkundige argumenten om deze regel vast te houden.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Geluidhinder**	De regeling voor het bouwen van een geluidsscherm of andere geluidwerende voorziening vervalt uit het omgevingsplan	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Agrarisch**	In het omgevingsplan kan in geval van kassen geen onderscheid meer worden gemaakt tussen de toestemmingsvrije gevallen die eerder waren aangewezen in artikel 2 en 3 van bijlage 2 van het Bor.	Het omgevingsplan biedt meer mogelijkheden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen op een plek die eerder uitsluitend was bedoeld voor kassen. Het gaat bijvoorbeeld om een silo of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde voor agrarische bedrijfsvoering. Het gevolg is dat er dus (toestemmingsvrij) ook andere bouwwerken kunnen komen dan eerst. Dit gaat dan ten koste van de ruimte die eerst alleen was bedoeld voor kassen. Dit geldt alleen voor vergunningvrije gevallen. Wanneer er sprake is van een vergunningplicht, mogen er in beginsel alleen kassen worden gebouwd.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Duikers, damwanden, keerwanden, beschoeiingen of andere waterbouw-kundige voorzieningen**	De regels voor het bouwen van duikers, damwanden, keerwanden, beschoeiingen of andere waterboundige voorzieningen vervallen uit het omgevingsplan.	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**straatmeubilair**	De regels voor het bouwen van straatmeubilair of afvalinzamelsystemen vervallen uit het omgevingsplan.	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Paal**	De regels voor het bouwen van palen vervalt uit het omgevingsplan.	Dit wordt al geregeld door het Rijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor het bouwen van een paal die onderdeel uitmaakt van een vlaggenmast wordt onder voorwaarden ruimte geboden in het omgevingsplan.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Lichtmast**	De bouwhoogte van een lichtmast is binnen de locatie 'Lichtmast' aangepast naar 8 meter.	Dit is voortaan gelijk binnen de locatie 'Lichtmast'. De hoogte is verruimd naar 8 meter naar aanleiding van een opmerking van de OZHZ dat hogere lichtmasten juist tot minder lichthinder leiden. Als een lichtmast expliciet in de bouwregels was opgenomen, varieerde de hoogte maar betrof dit meestal 6 meter. Deze regel ziet niet op verkeerslichten of verlichting langs de weg. Dit wordt ondervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Vlaggenmast**	De bouwhoogte van een vlaggenmast is aangepast naar 6 meter.	Dit is voortaan voor heel de gemeente gelijk. 6 meter is een gangbare hoogte voor vlaggenmasten. In enkele gevallen kan hiervan afgeweken worden door te toetsen aan de regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Vlaggenmast**	Vlaggenmasten zijn alleen op gebouwerven toegestaan. Dit is voortaan op meer plekken.	De regel dat een vlaggenmast alleen op het gebouwerf mag, staat ook in rijksregelgeving (Besluit bouwwerken leefomgeving). Dit mag voortaan op meer locaties. Dit betreft een uniformering. Het gaat om alle voormalige bestemmingen, met uitzondering van: - Natuur - Water - Groen - Tuin - Wonen en woongebied
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Kunstobject**	De bouwhoogte van een kunstobject in de openbare ruimte is aangepast naar 6 meter.	Dit is voortaan voor heel de gemeente gelijk. 6 meter is een gangbare hoogte voor kunstobjecten.In de meeste gevallen betekent dit dat een hoger kunstobject mogelijk is. In een enkel geval wordt de hoogte naar beneden bijgesteld. In de praktijk heeft dit laatste geen effect, gezien de toegestane hoogte daar niet benut wordt.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
			Het bouwen van een brug opgenomen in het omgevingsplan.	In sommige voormalige bestemmingsplannen werd bouwen van een brug geregeld met een afwijkingsbevoegdheid. Dit wordt als binnenplanse vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Dit is voor die plekken een verruiming,
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Brug**	De bouwhoogte van een brug is aangepast naar 3 meter. Dit geldt voor particuliere terreinen en bruggen in de openbare ruimte. Zo nodig zijn een aantal (beleidsneutrale) uitzonderingen gemaakt. Zoals voor de loopbrug over de snelweg en de Brug over de Noord.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk met een paar uitzonderingen. Strikt gezien viel het bouwen van een brug voorheen vaak onder de regels van bouwwerken geen gebouw zijnde. Dit zijn ook lichtmasten, hekken en kunstobjecten. Die zijn vaak een stuk hoger dan bruggen. In de praktijk zijn bruggen (op een enkele uitzondering na) niet hoger dan 3 meter. In de openbare ruimte vinden we een maximum bouwhoogte niet nodig, omdat de gemeente eigenaar is van deze grond. Het is onze bevoegdheid om die in te richten. En daarbij rekening te houden met andere belangen.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Brug**	De locatie waar een brug mag worden gebouwd is aangepast	Vaak werd in de oude bestemmingsplan een brug alleen toegestaan in de bestemming water. Er was dan geen rekening gehouden met het feit dat een brug niet alleen boven water zweeft, maar ook een deel over land ligt. In sommige voormalige bestemmingsplannen werd daarnaast ook heel gedetailleerd vastgelegd waar een brug mocht komen. Bijvoorbeeld met een aanduiding op de kaart. Hier stappen we vanaf. Dit betekent dat een brug nu op vrijwel elke plek in de gemeente is toegestaan.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Erfafscheiding**	Bij het woongebied van Graaf-Willemlaan hoeft een erfafscheiding niet langer 1 meter van de openbare ruimte af te staan.	Dit is nu voor de hele gemeente gelijk. Er zijn geen (stedenbouwkundige) argumenten om de erfafscheiding op deze locatie anders te laten positioneren dan elders.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Terrasscherm**	De bouwhoogte van een schermen op een terras bij een horecalocatie is aangepast naar 1.80 meter.	Een terrasscherm is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gold in veel voormalige bestemmingsplannen dat

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
				indien geen specifieke hoogte werd genoemd tot 3 meter hoog mocht worden gebouwd. Soms was dit wel 10 meter. Dit is foutief ook gaan gelden voor terrasschermen. Dit is hersteld. Verder gelden in de hele gemeente nu dezelfde maximum hoogtes.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**carport**	De aanduiding carport vervalt overal.	Er is gekozen om de regels over parkeren in het voorerf te uniformeren. Voor het bouwen van een overkapping zijn regels opgenomen. Een carport is een type overkapping waaronder wordt geparkeerd. Omdat parkeren nu algemeen wordt geregeld wordt dit ook gedaan met het bouwen van een carport en valt dit voortaan onder het bouwen van een overkapping.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Overkapping**	De maximale bouwhoogte in de voormalige woonbestemming voor vergunningplichtige overkappingen is 3 meter	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Voorheen werd ook vaak 2.70 meter aangehouden. Op sommige plekken is dit dus een verruiming. Deze hoogte sluit ook aan bij de regels voor vergunningvrij bouwen.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Overkapping**	In voormalig bestemmingsplan 'Rijksstraatweg 42b e.o.', bestemming 'Wonen' vervalt de regel dat overige bouwwerken, geen gebouw zijnde op minimaal 1 meter achter de lijn in verlengde van de voorgevel wordt gebouwd.	Hierdoor wordt het mogelijk om overkappingen te bouwen in het voorerf. In het voormalige bestemmingsplan lag de bestemming tuin niet in het voorerfgebied. Daardoor past deze locatie niet in de uniforme regels voor de rest van de gemeente. De bestaande openheid wordt al voldoende geborgd geacht door het maximale bebouwingspercentage. Een aanvullende eis om uitsluitend achter de voorgevel te bouwen is daarom niet noodzakelijk.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Pergola**	Het bouwen van een pergola in het achtererfgebied is voortaan onder voorwaarden vergunningvrij. Daarnaast is de maximale vergunningvrije bouwhoogte voor pergola's in het achtererfgebied 3 meter.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Voorheen werd vaak 2,5 meter voor pergola's aangehouden. Overkappingen mochten vergunningsvrij hoger zijn. Deze bouwwerken lijken veel op elkaar. Daarom hebben we de bouwhoogte verruimd. Er is een uitzondering voor voormalig bestemmingsplan Noordoevers (fase 1). Hier werd al 3,5 meter toegestaan.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**steigers of vlonders**	De mogelijkheid om steigers of vlonders te bouwen vervalt uit de bestemming Verkeer in voormalig bestemmingsplan 'Volgerlanden-Oost C1-C2 '	Het betreft het herstel van een fout. In deze bestemming grenzen er geen hoofdgebouwen aan het water, m.u.v. waterwoningen waar andere regels gelden. In de bestemming verkeer (grenzend aan water) zijn alleen parkeerplaatsen gerealiseerd.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Steiger of vlonder**	De maximum bouwhoogte van een steiger of vlonder is 0,5 meter, met een paar uitzonderingen.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Er is ook een fout hersteld. Een steiger steekt vaak uit vanaf de oever. Het ligt dan een gedeelte boven het water. Zeker als het een aanlegsteiger voor een vaartuig betreft. Maar een deel van de steiger ligt ook altijd op het land. Meestal is dit in het openbare groen of in een verblijfsgebied. De voormalige bestemmingsplannen bevatte meestal geen maatvoering voor het deel van de steiger dat op het land ligt. Dit is in het omgevingsplan aangepast. De regels zijn geüniformeerd. Daarvoor is de maatvoering gebruikt die het meeste voorkwam in de voormalige bestemming ‘Water’. Dit is 0,5 meter. In een aantal gevallen was in de voormalige bestemmingsplannen expliciet een hogere steiger toegestaan. Hiervoor is in het omgevingsplan een uitzondering gemaakt.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Steiger of vlonder**	Het bouwen van een steiger is voortaan vergunningplichtig vanuit het omgevingsplan in plaats van een afwijkingsbevoegdheid.	Het bouwen van een steiger was in veel voormalige bestemmingsplannen een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Juridisch gezien houdt dit in dat het geen recht was vanuit het bestemmingsplan. De vergunningplicht is dat wel. Daarom is dit een verruiming. Uit de praktijk blijkt namelijk dat het bouwen van een steiger zelden ruimtelijk onaanvaardbaar is. Behalve als de belangen van de waterbeheerder worden geschaad. Dit wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvraag. Voor de steigers aan de Waal gelden andere regels. Deze regels komen uit de 'Nadere regels ligplaatsen voor vaartuigen in de Waal'.
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Steiger of vlonder**	De minimum afstand tussen de onderkant van een steiger en het waterpeil in Warboutsland is losgelaten. Dit bedroeg 0,2 meter.	Dit is nu voor de hele gemeente gelijk. Zo'n voorwaarde kwam nergens anders in de gemeente voor. En als de steiger over een watergang in beheer van het waterschap ligt, bevat de waterschapsverordening daar al regels over.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bouwwerk, geen gebouw zijnde	**Zwembad, bubbelbad, vijver**	Bij een woning of woongebouw zijn andere maximum bouwhoogtes opgenomen voor vergunningsvrije zwembaden, bubbelbaden en vijvers.- De maximum hoogte van een zwembad is 0,5 meter.- De maximum hoogte van een bubbelbad is 1,5 meter.- De maximum hoogte van een vijver is 1 meter.	Dit is nu voor de hele gemeente gelijk. Onder de oude wetgeving mochten zwembaden, bubbelbaden en vijvers vergunningvrij op een woonerf worden gebouwd als werd voldaan aan de voorwaarden uit het voormalige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan stonden vaak alleen algemene regels. Zoals de bouwhoogte voor een bouwwerk geen gebouw zijnde. In de meeste bestemmingsplannen was deze bouwhoogte 3 meter. Een zwembad, bubbelbad of vijver is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Daarom gold de bouwhoogte impliciet ook voor zwembaden, bubbelbaden en vijvers. In het omgevingsplan moeten we soms meer onderscheid maken tussen verschillende soorten bouwwerken. Dit dwingt ons om per bouwwerk expliciet op te schrijven wat de regels zijn. Bij een zwembad, bubbelbad of vijver vinden we 3 meter te hoog. Daarom hebben we de bouwhoogte naar beneden bijgesteld. Er is daarbij gekeken naar de meest gangbare hoogte voor zwembaden, bubbelbaden en vijvers.
	Bijbehorend bouwwerk	**Oppervlak erf / bebouwings- gebied**	Het erf (inclusief voortuin) is voor de berekening van het maximum bebouwingspercentage van bijbehorende bouwwerken overal omgezet naar bebouwingsgebied (het achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw).	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Er is aangesloten bij de regels vergunningsvrij. Vooral in de Volgerlanden-Oost was meer ruimte opgenomen, omdat daar nog niet alle details vastgelegd konden worden in het bestemmingsplan. Nu is de wens om aan te sluiten bij de begrippen die worden gebruik bij vergunningvrij bouwen. Een uitzondering hierop zijn de bebouwingspercentages bij maatschappelijke of bedrijfsbestemmingen, enzovoorts. Hier wordt het bebouwingspercentage van het gebouwerf geregeld.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bijbehorend bouwwerk	**Oppervlak**	Bij een bedrijf mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd die worden gebruikt voor de bedrijfswoning. Zoals een schuur of garage. De maximum gezamenlijke oppervlakte bedraagt 75 m2.	Bedrijfswoningen gelden als een bijbehorend bouwwerk bij een ander hoofdgebouw (het bedrijf). Het blijft mogelijk om bij de bedrijfswoningen bijbehorende bouwwerken te bouwen, maar om de hoofdfunctie duidelijk te houden is dit begrensd op 75m2. Dit is in een aantal gevallen een verruiming, zoals bij de woon-werktuinen op Bedrijvenpark Ambachtsezoom. Hoeveel er in totaal bebouwd mag worden veranderd niet.
	Bijbehorend bouwwerk	**Oppervlak**	De maximum gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken is voor een tussenwoning aangepast naar 80m2.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Deze regel gold al in het overgrote deel van de voormalige bestemmingsplannen. Voor een aantal voormalig bestemmingsplannen met overwegend kleine percelen was hij niet opgenomen. Het is dus voor die kleine percelen een verruiming. In praktijk zal dit niet veel verschil maken gezien er voorheen en ook in het omgevingsplan max 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd. Een enkele uitzondering wordt opgenomen wanneer deze in een voormalige bestemmingsplan expliciet vermeld stond.
	Bijbehorend bouwwerk	**Oppervlak**	De oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk werd eerst beperkt binnen de bebouwde kom. Deze beperking kwam voor bij een vergunningplicht. Dit is losgelaten.	Dit in een aantal gevallen een verruiming. Daar was een maximum van 30 m2 opgenomen. Excessen zullen hier voorkomen worden doordat er een maximum bebouwingspercentage is opgenomen van 50% van het bebouwingsgebied achtererfgebied.
	Bijbehorend bouwwerk	**Bouwhoogte**	Bij Wonen – 2 bij Krommeweg – de Sandelingen wordt de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw	Er was geen bouwhoogte opgenomen. Dit is een fout die hersteld is.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bijbehorend bouwwerk	**Afstand tot bouwvlak**	De afstand van een vergunningplichtig bijbehorend bouwwerk tot het bouwvlak komt te vervallen.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Voor veel gevallen is het een verruiming. Door deze verandering zit er geen limiet meer aan hoever een aan- of uitbouw zich kan uitstrekken ten opzichte van het hoofdgebouw. Dit betekent dat het in enkele gevallen mogelijk wordt om verder uit de achtergevel van het hoofdgebouw te bouwen. De andere regels zijn wel onverminderd van toepassing. Er is daardoor nog steeds een maximum gezamenlijk oppervlakte verbonden aan de bijbehorende bouwwerken per bebouwingsgebied. Daarnaast mag het bijbehorende bouwwerk op een afstand van meer dan 4 meter van de hoofdwoning slechts mag worden gebruikt als schuur / berging / een andere ondergeschikte wijze.
	Bijbehorend bouwwerk	**Afstand tot perceelsgrens**	De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen 0 of ten minste 1 meter. Dit met uitzondering het landelijk gebied. Daar moet meer afstand worden gehouden.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Een afstand van 0 of ten minste 1 meter zorgt ervoor dat er altijd voldoende ruimte is om onderhoud te plegen aan het bijbehorende bouwwerk. In het buitengebied is voldoende afstand van belang om (historische) zichtlijnen te bewaken en ruimte voor grotere apparatuur te bewaren. Voor vergunningvrije gevallen is dit geen verandering.
	Bijbehorend bouwwerk	**Afstand tot perceelsgrens**	In de voormalig bestemmingsplan Volgerlanden-West, uitwerkingsplan 6.7 stond dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens van het perceel Krommeweg 13 minimaal 1 meter moest zijn. Ook stond er dat de gevel van een hoofdgebouw op minimaal 3 meter uit deze perceelsgrens moest liggen. Dit vervalt.	Het hoofdgebouw is inmiddels gerealiseerd. De regel is daarom voor het hoofdgebouw overbodig geworden. Voor bijbehorende bouwwerken zijn de regels gelijkgetrokken met de rest van de gemeente.
	Bijbehorend bouwwerk	**Bedrijfswoning**	De regeling voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt toegepast op de bestemming Agrarisch van bestemmingsplan Kas Langeweg 97.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Bijbehorend bouwwerk	**Dakopbouw**	Dakopbouwen zijn niet langer mogelijk op een bijbehorend bouwwerk.	In bestemmingsplan centrum stond foutief dat dakopbouwen mogelijk waren op bijbehorende bouwwerken in plaats van het hoofdgebouw. Dit is hersteld. Dakopbouwen op bijbehorende bouwwerken kunnen grote stedenbouwkundige impact hebben en privacy van omwonenden schaden.
	Bijbehorend bouwwerk	**Dakvorm**	In voormalig bestemmingsplan 'Zuidwende 4' hoeft een aanbouw met een hellend dak niet meer uitsluitend te worden uitgevoerd in zadeldak vorm.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Het bestemmingsplan noemt geen stedenbouwkundige argumenten om deze regel vast te houden. Bovendien wordt er bij een nieuw bouwinitiatief altijd getoetst aan de Welstandsnota. Via dat spoor wordt bewaakt dat het uiterlijk van een nieuw bouwwerk voldoende aansluit bij de rest van de bebouwing.
	Bijbehorend bouwwerk	**Overkapping op Ambachtsezoom**	Bij Bedrijvenpark Ambachtsezoom zijn geen andere bijbehorende bouwwerken meer toegestaan dan aangebouwde overkappingen.	Deze aanpassing is in lijn met hoe de regels in voormalig bestemmingsplan 'Ambachtsezoom' en Handboek Ambachtsezoom bedoeld zijn.
	Hoofdgebouw	**bouwvlakken, bouw- en goothoogte**	De bouwvlakken, bouw- en goothoogten van het gebied 4 dorpjes aangepast naar het voorstel van Projectbureau De Volgerlanden.	Deze stonden nog ruim in de bestemmingsplannen. In het verleden landden de definitieve bouw- en goothoogten evenals de bouwvlakken die zijn vastgelegd in kavelpaspoorten in een gedetailleerd uitwerkingsplan. Door de komst van de Omgevingswet was er geen tijd meer om zo'n uitwerkingsplan vast te laten stellen. Dat wordt middels dit omgevingsplan hersteld.
	Hoofdgebouw	**Bouwhoogte**	De bouwhoogte voor kassen (hobby) op de volkstuinen is geüniformeerd naar 3 meter.	Dit is voortaan voor de hele gemeente gelijk. Voor de kassen op de volkstuin in voormalig bestemmingsplan 'Krommeweg – de Sandeling' is dit een verruiming van 0,5 meter.

	Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
	Hoofdgebouw	**Oppervlak**	In de voormalige bestemming 'Groen' stond soms dat gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer (geen woning zijnde) en speelvoorzieningen slechts zijn toegestaan op 1% van de gronden. Een maximum oppervlakte kwam ook voor. Deze regels zijn geschrapt.	Deze regel kwam in een aantal voormalige bestemmingsplan in Volgerlanden-Oost voor en is erg lastig om te toetsen en monitoren. Daarnaast betreft het grond van de gemeente. Van de gemeente mag verwacht worden dat zij doelmatig met deze grond omgaat.
	Hoofdgebouw	**kas / agrarische**	De mogelijkheid om een kas te bouwen vervalt bij de Plattelandswoningen.	De percelen zijn niet groot genoeg voor de woningen die er reeds staan en het toevoegen van professionele glasbouw. Bovendien is de provincie tegen het ontwikkelen van nieuwe glasbouwbedrijven in dit gebied.
	Hoofdgebouw	**Ambachtsezoom**	De aanduiding 'groene etalage' vervalt uit voormalig bestemmingsplan 'De Baak 16 e.o.'.	Deze aanduiding was nergens op de verbeelding aangebracht en daarmee niet rechtsgeldig.

Veranderingen erfgoed

Type	Onderwerp	Verandering	Toelichting verandering
Erfgoed	**Monument**	De bescherming van monumenten reikt verder dan alleen het monument zelf.	De invloed van een monument kan de culturele waarde van een monument negatief beïnvloeden, bijvoorbeeld als geen rekening wordt gehouden met zichtlijnen. Een instructieregel van het Rijk draagt gemeenten op hier in het omgevingsplan rekening mee te houden. Daarom is een zorgplicht met de mogelijkheid tot maatwerkvoorschriften in het omgevingsplan opgenomen. Door deze zorgplicht en mogelijkheid tot maatwerk heeft de gemeente ook invloed op de omgeving van het monument.

Veranderingen voormalige (dubbel)bestemmingen

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Dubbel-bestemming	**Algemeen**	Eventuele voorrangsbepalingen tussen dubbelbestemmingen vervallen. We vertalen eventuele voorrangsbepalingen die in bestemmingsplannen opgenomen waren (was opgenomen in enkele bestemmingsplannen bij Leiding-Gas, Waterkering, en Waterstaatkundige functie) niet naar het omgevingsplan.	In de basis moet al de regels van alle betreffende activiteiten (in dit geval de oude dubbelbestemmingen) worden voldaan. Dit was onder de oude wetgeving ook zo. In uitzonderingssituaties kan het voorkomen dat een van de belangen toch zwaarder weegt. Het past bij de geest van de Omgevingswet om hier pas bij de fase van vergunningverlening als gemeente af te wegen met de betrokken instanties welk belang dan voor gaat.
Leidingen	**Bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde op een leiding**	De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde op een leiding is 6 meter.	Dit is nu in de hele gemeente gelijk. Eerder was deze hoogte soms 3 meter. In Hendrik-Ido-Ambacht zijn geen bovengrondse leidingen. Een hogere toegestane hoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde, zal het functioneren van de leidingen dus niet schaden. Het gaat hierbij alleen om de hoofdleidingen die veelal in (d.w.z. onder) de openbare ruimte gepositioneerd zijn.
Leidingen	**Sport- en speeltoestellen, anders dan voor particulier gebruik & dakkapellen**	Het is voortaan toegestaan om, met een omgevingsvergunning, sport- en speeltoestellen, anders dan voor particulier gebruik & dakkapellen te plaatsen op een leiding.	Dit is nu in de hele gemeente gelijk. Het was hier nodig om een keuze te maken, omdat deze bouwwerken opgenomen waren in bijlage III van het Bor. Bouwwerken die werden beschreven in deze bijlage, vinden binnen de kruimelregeling (zie onderwerp 'Bouwwerken'), mits zij in het bestemmingsplan waren toegestaan. Dat was niet overal het geval. Deze bouwwerken leveren weinig risico op voor het belang van de leiding. Daarnaast wordt bij een vergunningaanvraag de beheerder van de leiding om advies gevraagd.

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Leidingen	**Zonnepanelen op een leiding**	Aanleggen zonnepanelen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur op de bodem wordt vergunningplichtig.	In de oude bestemmingsplannen was een lijstje opgenomen van vergunningplichtige activiteiten. Toen dit werd opgesteld werden zonnepanelen (zeker die direct op de bodem) nog niet veel toegepast. Deze maatschappelijke ontwikkeling wordt op verzoek van de leidingbeheerders toegevoegd aan de regels binnen dit beperkingengebied. Dit geldt dus alleen voor zonnepanelen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur direct op de bodem. Niet op een dak of ander verhoogd oppervlak.
Leidingen	**Opslaan van goederen op een leiding**	Het opslaan van goederen is voortaan niet verboden, maar vergunningplichtig.	Dit is nu in de hele gemeente gelijk. De vergunning zal alleen worden verleend als het belang van de gasleiding niet wordt geschaad. Om dit te kunnen beoordelen wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
Leidingen	**Beoordelings-regels vergunning**	De beoordelingsregels bouwen uit BP Rijkstraatweg 42b e.o. in de oude dubbelbestemming Leiding – gas zijn iets verruimd.	Dit is nu in de hele gemeente gelijk. Volledigheidshalve kiezen we ervoor om in het omgevingsplan de regels ook op de gronden van BP Rijksstraatweg 42b e.o. te laten gelden. Hiermee verruimen we de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning bouwen op deze gronden ter hoogte van het oude bestemmingsplan Rijksstraatweg 42b iets. Voortaan geldt namelijk dat de bouwvergunning op deze gronden ook wordt verleend als voldaan wordt aan de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van de gasleiding. En dat een bouwvergunning op deze gronden ook verleend wordt als het gaat om vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande oppervlakten waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en gebruikgemaakt wordt van de bestaande fundering.
Leidingen	**Bouwwerk op een waterleiding**	Het is voortaan zonder melding of omgevingsvergunning toegestaan een bouwwerk te vervangen, vernieuwen of veranderen is toegestaan als de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering	Dit is nu voor alle dubbelbestemmingen gelijk. Bij de meeste oude dubbelbestemmingen was dit al zo geregeld. Het uitgangspunt is dat doordat het oppervlak niet toeneemt en gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering, de belangen door het nieuwe bouwwerk niet worden geschaad. Omdat dit eerder niet was toegestaan, staan er daarnaast al geen bouwwerken die het belang van de leiding schaden.

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Water	**Aanduiding**	Waterstaatkundige functie' wordt in het omgevingsplan 'Beperkingengebied hoofdwatergang en waterberging'	Dit is in lijn met aanduidingen in de Omgevingswet
Water	**Beperkingengebied hoofdwatergang en waterberging**	Voor de locatie ‘Beperkingengebied hoofdwatergang en waterberging’ houden we de gronden aan die in de Omgevingsregeling zijn aangeduid als 'Rivierbed grote rivieren'.	Dat rivierbed omvat meer gronden dan de gronden die op dit moment in de oude bestemmingsplannen zijn aangeduid. De oude bestemmingsplannen waren op dit vlak dus onvolledig. Dit wordt hersteld.
Water	**Drinkwaterwinning**	De maximale bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van de waterwinning is voortaan 3 meter.	Dit is nu voor alle wateractiviteiten gelijk. Voorheen was het voor de drinkwaterwinning 1 meter. De extra hoogte zit de waterwinning in de bodem niet in de weg.
Water	**Vrijwaringsgebied Rijksvaarweg**	Het is voortaan zonder melding of omgevingsvergunning toegestaan een bouwwerk te vervangen, vernieuwen of veranderen is toegestaan als de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering	Dit is nu voor alle dubbelbestemmingen gelijk. Bij de meeste oude dubbelbestemmingen was dit al zo geregeld. Het uitgangspunt is dat doordat het oppervlak niet toeneemt en gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering, de belangen door het nieuwe bouwwerk niet worden geschaad. Omdat dit eerder niet was toegestaan, staan er daarnaast al geen bouwwerken die het belang van de Rijksvaarweg schaden.
Natuur	**Waarde - Ecologie**	De locatie ‘Natuurnetwerk Nederland’ ligt alleen daar waar dit conform artikel 2.11 van de huidige provinciale omgevingsverordening aanwezig is.	Dit is een kleiner gebied dan in de oude bestemmingsplannen het geval was.
Natuur	**Houtopstanden**	Een klein strookje groen binnen Bedrijvenpark Ambachtsezoom wordt opgenomen in de locatie 'Gemeentelijke natuurgebieden', zodat de natuurgebieden over de Betuweroute is, onder de wijk Krommeweg en onder bedrijventerrein De Sandeling met elkaar in verbinding staan.	Dit heeft geen invloed op de bouw- of gebruiksregels. Er wordt alleen een zorgplicht toegevoegd die ziet op het voorkomen dan wel herstellen van nadelige gevolgen van natuurwaarden.

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Natuur	**Bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde binnen Natuurnetwerk Nederland.**	De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het Natuurnetwerk Nederland is 9 meter.	Dit is nu overal binnen deze locatie gelijk. Voorheen was dat in sommige delen 3 meter. De extra toegestane hoogte zal de ecologische waarden niet schaden.
Natuur	**Bos**	De bestemming 'Bos' uit voormalig bestemmingsplan Sandelingen Ambacht vervalt'.	Op het perceel zijn maar weinig bomen aanwezig. De wijziging leidt niet tot versplintering van de groenstructuur. De bouw- en gebruiksmogelijkheden wijzigen niet ten opzichte van het oude bestemmingsplan.
Natuur	**Groen**	De bestemming 'Groen' uit de voormalige bestemmingsplannen vervalt.	Gebruiksregels in de openbare ruimte zijn losgelaten. Dat is geregeld in de eerste omgevingsplanwijziging. Wanneer het nodig is om specifieke groenwaarden te beschermen, dan is dit opgenomen in hoofdstuk 15 Natuur. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het Perenlaantje.
Natuur	**Biodiversiteit**	De voorwaardelijke verplichting voormalig bestemmingsplan Graaf Willemlaan dat het bebouwen van de gronden slechts is toegestaan indien per gebouw tenminste 1 hoogwaardige habitat voor gebouwbewonende soorten wordt gerealiseerd nemen we niet over in het omgevingsplan.	Het Rijk staat niet toe extra voorwaarden te stellen aan bouwregels die zien op duurzaamheid en biodiversiteit. Regionaal is een werkgroep opgesteld om te kijken hoe we hier in het omgevingsplan mee om kunnen gaan.
Natuur	**Begrip houtopstanden**	Bij de vertaling van de Apv-regels over houtopstanden naar het omgevingsplan sluiten we voor de definitie van 'houtopstand' aan bij de begripsbepaling uit de Omgevingswet.	Houtopstand is al gedefinieerd in de Omgevingswet. Daar kunnen wij niet van afwijken. Deze definitie wijkt af van de definitie in de Apv. In de praktijk maakt dit niet veel uit. In de Apv zal dezelfde definitie als in de Omgevingswet worden opgenomen.
Natuur	**Houtopstanden**	Het bevoegd gezag mocht de ontheffing intrekken of wijzigen als: a. De gegevens niet juist of volledig zijn b. Dit noodzakelijk bleek om belangen te beschermen c. Binnen een redelijk - termijn geen gebruik werd gemaakt van de ontheffing Lid b vervalt.	Het bepaalde onder b mogen we niet opnemen in het omgevingsplan. Deze mogelijkheden zijn uitsluitend in de Omgevingswet geregeld en kunnen niet door de gemeente worden bepaald.

Veranderingen 1e omgevingsplanwijzigingen

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Algemeen	**Schrijfwijze**	De formulering van een aantal artikelen is aangepast zodat die juridisch duidelijker is en beter overeenkomt met het hoofdstuk bouwen.	De schrijfwijze van het artikel ‘toepassingsbereik’ is aangepast. De schrijfwijze van het artikel ‘Beoordelingsregels’ is aangepast. De schrijfwijze van het artikel ‘Aanwijzing toestemmingsvrije gevallen’ is aangepast.
Horeca	**De Schoof**	Horeca mag overal op de begane grond van winkelcentrum De Schoof.	In de eerste omgevingsplanwijziging wordt met een locatie aangegeven waar in de gemeente horeca mag plaatsvinden. Een deel van winkelcentrum De Schoof is daar per ongeluk niet in opgenomen. Dit betekent dat het daar nu verboden is om een horecabedrijf te hebben. Het gaat grofweg om de volgende adressen: De Schoof 190 tot en met De Schoof 240-B. Dit is nooit de bedoeling geweest. Daarom draaien we dit met de tweede wijziging van het omgevingsplan weer terug.
Horeca	**Definitie**	Er is een definitie van alle soorten horeca-activiteiten toegevoegd.	In de eerste omgevingsplanwijziging werd in de algemene regels het verschil tussen verschillende type horeca aangegeven. Zoals tussen lichte en middelzware horeca. Dit blijkt minder duidelijkheid te scheppen dan de verschillen tussen de typen horeca met een begrip en een begripsomschrijving te duiden. Daarom is van elke soort horeca een definitie opgenomen.
Horeca	**Activiteitnaam**	De activiteitnaam 'Hotel en pension' is aangepast naar ‘Hotelsector’.	De ervaring leert dat de activiteitnaam te nauw was ingestoken. De paragraaf gaat namelijk over verblijfsaccommodatie die nachtverblijf en horeca combineert. Een hotel en een pension zijn hier slechts voorbeelden van.
Recreatie	**Steiger of vlonder**	De locatie met ligplaatsen voor de pleziervaart is nauwkeuriger ingetekend. In de locatie is alleen vaarwater opgenomen.	Deze aanpassing is nodig vanwege de samenhang met hoofdstuk 6. Landinwaarts is het niet mogelijk om te varen met een (gemotoriseerd) vaartuig. Deze watergangen zijn daarnaast veelal niet met elkaar verbonden. Door de locatie aan te passen wordt duidelijker dat de steigers, landinwaarts, niet bedoeld zijn als ligplaats maar bijvoorbeeld als vissteiger.

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Recreatie	**Overnachten**	Er is een verbod toegevoegd om een ligplaats in te nemen met als doel te overnachten in een vaartuig.	De ligplaatsen in de gemeente zijn niet bedoeld voor recreatief nachtverblijf of voor permanente bewoning. Om dit duidelijk te maken is een verbod opgenomen. Dit sluit beter aan bij de situatie zoals deze onder de bestemmingsplannen was.
Recreatie	**Kinderboerderij**	De gebruiksactiviteit 'Kinderboerderij' is toegevoegd. Het gaat om het Jeugdspeelpark.	Het Jeugdspeelpark is foutief niet in de eerste omgevingsplanwijziging meegenomen.
Recreatie	**Dierenweide**	De gebruiksactiviteit 'Dierenweide' is toegevoegd. Het gaat om de Frelustal.	De Frelustal is foutief niet in de eerste omgevingsplanwijziging meegenomen.
Sport	**Oppervlak**	Bij de sporthal in het Sophiapark is een maximum gezamenlijk oppervlakte opgenomen.	Dit maximum volgt uit de bouwregels van het bestemmingsplan. In het omgevingsplan zien we dit maximum meer als een begrenzing van het gebruik. Om deze reden wordt de oppervlakte bij de gebruiksactiviteit opgenomen.
Wonen	**Definitie huishouden**	Er is een definitie van ‘Huishouden’ opgenomen.	In de eerste omgevingsplanwijziging is geen definitie van het begrip ‘huishouden’ opgenomen. Dit betekent dat er op dit moment naar het dagelijkse taalgebruik moet worden gekeken voor uitleg. De betekenis van een huishouden in het dagelijkse taalgebruik is veel breder dan de planologische. Om deze reden is het nodig om vast te leggen wat we met een huishouden bedoelen. Een huishouden wordt in het omgevingsplan gedefinieerd als: ‘persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen’. Deze definitie is overgenomen uit het gemeentelijke begrippenkader van de VNG.

Type	Onderdeel	Verandering	Toelichting verandering
Wonen	**Woningtypen**	De aanduidingen van de woningtypen (gestapeld, twee-aan-een, vrijstaand) vervallen. Alleen de aanduiding patiowoning blijft behouden.	Het omgevingsplan laat de aanduidingen voor woningtypen zoals gestapeld, twee-aan-een en vrijstaand vervallen omdat deze geen zelfstandige ruimtelijke betekenis hebben en al voldoende worden gestuurd via de overige bouwregels. Daarnaast was in de voormalige bestemmingsplannen inconsequent omgegaan met deze aanduidingen, waardoor het niet mogelijk was ze in het omgevingsplan op te nemen. In sommige bestemmingsplannen was gestapelde bouw bijvoorbeeld wel aangeduid en in andere bestemmingsplannen niet. Dit is wel het geval bij patiowoningen. De aanduiding patiowoning daarnaast behouden omdat dit woningtype een specifieke verschijningsvorm heeft die niet goed op een andere manier kan worden geborgd.